

Van: 5.1,2E <5.1,2E@bar-organisatie.nl>
Verzonden: woensdag 10 april 2024 11:35
Aan: 5.1,2E ; 5.1,2E ; 5.1,2E ; 5.1,2E ;
5.1,2E ; 5.1,2E ; 5.1,2E
Onderwerp: RE: Vragenlijst tbv uitgangspunten Flexwonen Commercieel RE: agenda coördinatieoverleg
Bijlagen: 20240410_868huur_passende-opp.xlsx; 20240410_40m2_868huur.xlsx; 20240304 B&W.xlsx

Goedemorgen collega's,

Op verzoek van 5.1,2E even gekeken naar de exploitatie van woningen net boven de huurprijsgrens.

- Op 4 maart aangeleverd bij college: 20m², 70 stuks, passende huur, 15 jaar, tekort voor gemeente 5,2 mln.
- Nu uitgaan van 40m², 70 stuks, huur € 5.1,2B/maand, 15 jaar, tekort voor gemeente 5.1,2B .

Die huurprijs per m² is nogal stevig, uitgaand van passende oppervlakte bij € 5.1,2B maakt ca. 50m².

- 50m², 70 stuks, € 5.1,2B/mnd, 15 jaar 5.1,2B tekort.

Daarin is de rijksregeling voor compensatie na 15 jaar meegenomen.

Waarom is het tekort nu groter? Verhuur in vrije sector betekent niet dat de huur per m² vastgoed hoger wordt. Aan beide kanten van de huurprijsgrens is het puntensysteem van toepassing. Dus het tekort geldt feitelijk per m² vastgoed. Hogere huur willen hanteren betekent een grotere woning aanbieden. Totale vierkante meters stijgen daardoor, dus het tekort aan het eind van de rit ook. Daarbij komt dat de subsidieregeling van de gemeente (€10.000/woning) niet meer kan worden toegepast, die is er immers alleen voor sociale huur.

Groet, 5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@albrandswaard.nl>

Verzonden: maandag 25 maart 2024 18:05

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@albrandswaard.nl>; 5.1,2E

<5.1,2E@albrandswaard.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@albrandswaard.nl>; 5.1,2E

<5.1,2E@albrandswaard.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@albrandswaard.nl>; 5.1,2E

<5.1,2E@albrandswaard.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@bar-organisatie.nl>

Onderwerp: Vragenlijst tbv uitgangspunten Flexwonen Commercieel RE: agenda coördinatieoverleg

Collega's

Bijsaand het overzicht van vraagpunten die van belang zijn m.b.t. Flexwonen Commercieel. Het is belangrijk om uitgangspunten mee te nemen in de notities tbv B&W/raad want worden weer vertaald naar het businessmodel.

5.1,2E en ik hebben het onderstaande kortgesloten.

Differentiatie naar grootte: mogelijkheden

- Studio 20m2
- Studio 25m2
- 2 kamers 40 m2
3 kamers 45m2
4kamers 50m2
4 kamers 55m2
4 kamers 60m2
- Kale huur: maximaal i.r.t. huursubsidie ja/nee
- Kale huur per m2:
 - Om te kunnen benchmarken met gemiddeld in het land per gemeente, bijvoorbeeld via Pararius.

Exploitatietermijn:

- 15 jaar
- 30 jaar
 - Op dezelfde locatie
 - Verplaatsen naar een andere locatie na 15 jaar

Collectieve zaken?:

- Gemeenschappelijke fietsenstalling ja/nee
 - 1 fiets per huishouden
 - 2 fietsen per huishouden
- Wasmachines en drogers ja/nee
- Keukens, badkamer, gemeenschappelijke woonkamer → Niet? Want complete woningen

Huismeester

- Ja /nee
- Ten laste van gemeente
- Ten laste van de exploitant
- Kantoortje voor de huismeester

Toewijzing en controle daarop

- Krijgt de exploitant lijstjes met verplichte huisvesting van ons?
- Moet hij goed huurderschap zien te regelen van zijn huurders? Zo ja, dan zijn huismeesters/ onderhoudsvaklieden noodzakelijk.

Inrichtingskosten woonomgeving, zoals kabels, leidingen, bestrating

- Ten laste van de gemeente → zoals in Hoekse Waard
- Ten laste van de exploitant
- Opruimen na 15 of 30 jaar ten laste van de gemeente
 - Ten laste van de exploitant

Grondkosten:

Exploitant koopt de grond en de gemeente koopt deze terug na 15 jaar respectievelijk 30 jaar voor hetzelfde bedrag

- Indexatie over 15 respectievelijk 30 jaar

- Ja/
- Nee → zoals in de Hoekse Waard.

Rente die de gemeente rekent:

- Hoekse waard rekent 1,6%

Tot zover,

Mvg

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E @albrandswaard.nl>

Verzonden: maandag 25 maart 2024 13:25

Aan: 5.1,2E <5.1,2E @albrandswaard.nl>; 5.1,2E <5.1,2E @albrandswaard.nl>; 5.1,2E
5.1,2E <5.1,2E @albrandswaard.nl>; 5.1,2E <5.1,2E @albrandswaard.nl>;
5.1,2E <5.1,2E @albrandswaard.nl>; 5.1,2E <5.1,2E @albrandswaard.nl>

Onderwerp: agenda coördinatieoverleg

Collega's,

Hierbij stuur ik jullie de agendapunten en de stukken voor ons coördinatieoverleg van morgen. We hebben het nodige te bespreken. Daarom is het overleg met een half uur verlengd, dus van 13.00 tot 14.00 uur.

1. 1^e opzet bestuursopdracht 'Migratie en Wonen' met als bijlage de RIB van 19 maart;
2. Proces raadsvoorstel n.a.v. bestuursopdracht;
3. Reacties op sheet huiswerk regionale regietafel;
4. Terugkoppeling gesprek initiatiefnemer Rhooonsedijk;
5. Stand van zaken uitwerking commerciële variant locatie Achterdijk

Tot morgen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E



**Gemeente
Albrandswaard**

Gemeente Albrandswaard | Bezoekadres | Stationsstraat 4 | 3161 KP Rhoon

Beleid & Advies RO en Projectbureau | Ruimte

Tel: 5.1,2E | E-mail: 5.1,2E @albrandswaard.nl